

# RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE PREVENTIVA SEMPLIFICATA

# UNAFI*ai*P

Compilato dall' Agente Sig./Sig.ra \_\_\_\_\_,  
iscritto/a alla FIAIP - Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali al n. \_\_\_\_\_.

Agenzia \_\_\_\_\_,  
con sede a \_\_\_\_\_ (BO), cap \_\_\_\_\_,  
in \_\_\_\_\_,  
telefono \_\_\_\_\_, e-mail \_\_\_\_\_,  
pec \_\_\_\_\_, partita iva \_\_\_\_\_,  
codice fiscale \_\_\_\_\_, iscritta nella Sezione Agenti Immobiliari presso la  
Camera di Commercio di \_\_\_\_\_, REA n. \_\_\_\_\_.

Modulo depositato al Registro Imprese della suddetta Camera di Commercio  
in data \_\_\_\_\_ protocollo n. \_\_\_\_\_

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE PREVENTIVA SEMPLIFICATA

Su conferimento di incarico ricevuto dal/dalla Sig./Sig.ra \_\_\_\_\_  
come ivi identificato/a e qualificato/a, sottoscritto in data \_\_\_\_\_

di seguito per brevità "INCARICANTE",

Il/la Sig./Sig.ra \_\_\_\_\_  
in qualità di \_\_\_\_\_ dell'Agenzia \_\_\_\_\_,  
con sede a \_\_\_\_\_ (BO) l. cap. \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_,  
telefono \_\_\_\_\_, e-mail \_\_\_\_\_, pec \_\_\_\_\_,  
partita iva \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_, iscritta presso la Camera di Commercio  
di BOLOGNA \_\_\_\_\_ nella Sezione degli Agenti Immobiliari REA n. 561255, assicurata, a norma e per  
gli effetti dell'art. 18 L. 57/2001, per la responsabilità civile a copertura dei rischi professionali ed a tutela dei clienti con la  
compagnia \_\_\_\_\_, polizza n. \_\_\_\_\_ con scadenza  
il \_\_\_\_\_ ed iscritto/a alla FIAIP - Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali al n. \_\_\_\_\_;

Agente immobiliare certificato ai sensi UNI/PdR 40:2018;  Valutatore immobiliare certificato ai sensi UNI 11558:2014;

Iscritto/a al Ruolo dei Periti e degli Esperti della Camera di Commercio;  Consulente Tecnico d'Ufficio presso il Tribunale;

di seguito per brevità "AGENTE".

### FINALITÀ

redige il presente rapporto di valutazione immobiliare preventiva semplificata in data 04/01/2022 con lo scopo di  
individuare il più probabile valore di mercato di un immobile al fine di dare uno strumento utile all'incaricante per poter  
fare una scelta consapevole finalizzata  all'alienazione del bene;  alla divisione dell'asse ereditario;  
 \_\_\_\_\_.

L'Incaricante ha esonerato l'Agente dal verificare la situazione edilizia, urbanistica e catastale dell'immobile,  
la provenienza, la situazione condominiale ed impiantistica e quant'altro inerente la regolarità e conformità dello stesso  
pertanto l'Agente, nella determinazione del valore, assume che l'immobile sia in regola e conforme alle normative vigenti.

### OGGETTO

Immobile sito a SAVIGNANO SUL PANARO (MO), in LOC. MULINO \_\_\_\_\_,  
numero SNC \_\_\_\_\_, scala \_\_\_\_\_, piano \_\_\_\_\_  servito da ascensore, interno \_\_\_\_\_, nel quale è stato effettuato un  
sopralluogo in data 04/01/2022, composto da APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO SENZA SOVRASTANTI FABBRICATI.

\_\_\_\_\_, destinazione d'uso SEMINATIVO ARBORATO \_\_\_\_\_.

Attualmente  libero;  in uso al proprietario;  in uso a terzi, fino al \_\_\_\_\_, in forza di un regolare contratto di  
 locazione,  comodato gratuito;  \_\_\_\_\_.

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Agenzia delle Entrate - Ufficio di MODENA \_\_\_\_\_ Territorio - Comune di SAVIGNANO SUL PANARO \_\_\_\_\_

- catasto  fabbricati  terreni, foglio 7, particella 217, subalterno \_\_\_\_\_, zona \_\_\_\_\_, categoria \_\_\_\_\_,  
classe 01, consistenza 41,87 ARE, superficie catastale \_\_\_\_\_, rendita R.D. € 36,59 - R.A. € 34,43

- catasto  fabbricati  terreni, foglio \_\_\_\_\_, particella \_\_\_\_\_, subalterno \_\_\_\_\_, zona \_\_\_\_\_, categoria \_\_\_\_\_,  
classe \_\_\_\_\_, consistenza \_\_\_\_\_, superficie catastale \_\_\_\_\_, rendita \_\_\_\_\_

Altri dati identificativi catastali \_\_\_\_\_

Come da visura/e catastale/i allegata/e.

### CONSISTENZA

La rilevazione della superficie, espressa in metri quadrati, è stata effettuata tramite misurazione:  della/e planimetria/e  
catastale/i e verificata a campione sul posto,  diretta sul posto,  \_\_\_\_\_

Superficie Interna Netta (SIN) \_\_\_\_\_ - Superficie Esterna Lorda (SEL) \_\_\_\_\_

Superficie accessori \_\_\_\_\_

Superficie commerciale (SCV) \_\_\_\_\_, calcolata mediante  Linee guida FIAIP per il computo della  
superficie commerciale o convenzionale vendibile;  \_\_\_\_\_

Superficie catastale \_\_\_\_\_,  indicata nella visura catastale,  \_\_\_\_\_

### CONSIDERAZIONI COMMERCIALI FINALI

Sulla base di informazioni assunte ed eseguite le necessarie indagini di mercato si è provveduto ad elaborare i dati per il  
calcolo del valore di mercato adottando il metodo del confronto di mercato, tenendo in considerazione anche i dati  
dell'Osservatorio Immobiliare Urbano del Centro Studi FIAIP raccolti dagli agenti immobiliari professionali.

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE PREVENTIVA SEMPLIFICATA

L'attuale andamento del mercato immobiliare evidenzia una fase  di recupero  di espansione  stabile  di contrazione  di recessione ed ha registrato recenti vendite di immobili simili in libero mercato, riportando prezzi al mq. commerciale compresi tra un massimo di Euro 2,80 ed un minimo Euro 2,50.

Concludendo, in relazione alle considerazioni sopra formulate in merito all'individuazione dei prezzi e delle superfici, tenuto conto della consistenza, superficie, della vetustà e del grado di conservazione e manutenzione, dell'ubicazione, della commerciabilità della zona, delle condizioni tutte intrinseche ed estrinseche, avvalendosi della approfondita conoscenza del territorio e del mercato immobiliare, in possesso delle dovute competenze e dell'esperienza professionale, si ritiene di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente valutazione, a corpo nel suo complesso, compreso

tra Euro 11.000,00 ed Euro 10.000,00



### NOTE

---

---

---

---

VALSAMOGGIA, 04/01/2022

  
Timbro e firma

Elenco dei documenti dell'immobile, di cui si detiene copia, visionati per la redazione del presente rapporto:

- visura/e catastale/i;
- planimetria/e catastale/i;
- \_\_\_\_\_;
- \_\_\_\_\_;

Allegati:

- foto interne ed esterne;
- visura/e catastale/i;
- planimetria/e catastale/i;
- \_\_\_\_\_;
- \_\_\_\_\_;

Catasto terreni  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al **04/01/2022**



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 04/01/2022

Dati identificativi: Comune di **SAVIGNANO SUL PANARO (I473) (MO)**

Foglio 7 Particella 217

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 36,59 Lire 70.839

agrario Euro 34,43 Lire 66.672

Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe 1

Superficie: 4.167 m<sup>2</sup>

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 12/11/1991 in atti dal 27/11/1991 (n. 3937.1/1991)

> **Dati identificativi**

Comune di **SAVIGNANO SUL PANARO (I473)**  
(MO)

Foglio 7 Particella 217

Partita: 2982

FRAZIONAMENTO del 12/11/1991 in atti dal  
27/11/1991 (n. 3937.1/1991)

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale Euro 36,59 Lire 70.839

agrario Euro 34,43 Lire 66.672

Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe 1

Superficie: 4.167 m<sup>2</sup>

FRAZIONAMENTO del 12/11/1991 in atti dal  
27/11/1991 (n. 3937.1/1991)

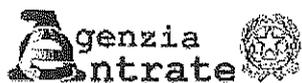
> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> 1

nata a (BO) il

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto  
1)

1. Atto del 15/04/1996 Pubblico ufficiale SMERALDI M  
Sede VIGNOLA (MO) Repertorio n. 56955 - Voltura n.  
2409.1/1996 in atti dal 17/05/1997



Direzione Provinciale di Modena  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 04/01/2022  
Ora: 11:23:44  
Numero Pratica: T99952/2022  
Pag: 2 - Fine

*Visura telematica*

*Tributi speciali: Euro 0,90*



LA PIÙ DIFFUSA ORGANIZZAZIONE DI AGENTI IMMOBILIARI  
PRESENTE CAPILLARMENTE SU TUTTO IL TERRITORIO NAZIONALE

12.000 AGENZIE ASSOCIATE IN ITALIA DALLA PARTE DEI CITTADINI CHE  
VOGLIONO COMPRARE, VENDERE, AFFITTARE O INVESTIRE IN BENI IMMOBILI

**Sede Nazionale / Centro Studi:**

Via Sardegna, 50  
00187 ROMA  
tel. 06.452.31.81  
fax 06.452.318.20  
centrostudi@fiaip.it  
www.fiaip.it



Aderente:



CONFEDERAZIONE ITALIANA DELLA PROPRIETÀ EDILIZIA



ASSOCIAZIONE AGENTI IMMOBILIARI AMERICANI



(Timbro)

